Ruimte. Mensen. Toekomst.

Dieperskant 6

Keldonk, gemeente Meierijstad

Landschappelijke inpassing

BRO

colofon

projectnaam
Dieperskant 6
Keldonk, gemeente Meierijstad

datum
April 2024

projectnummer
P03876

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
JR

projectteam
RT, IB, IV

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en initiatief 4

1.2 Kaders en uitgangspunten 4

Projectgebied 4

Planvoornemen 4

Bestemmingsplan 6

Structuurvisie Veghel 2030 6

1.3 Historische kenschets 7

Landschapskenmerken 7

Geschiedenis 7

1.4 Huidige situatie 8

2 Inpassingsplan 9

2.1 Inpassingsmaatregelen 10

2.2 Kwaliteitsbijdrage 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer is voornemens een zorgboerderij en -camping te realiseren, alsmede de herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Dieperskant 6 te Keldonk, gemeente Meierijstad. Op deze locatie staat momenteel een agrarisch bedrijf met meerdere grote stallen, silo's en bijgebouwen. Het aldaar gesitueerde varkensbedrijf zal worden gesaneerd.

De zorgboerderij betreft een gebouw, waarin cliënten, bezoekers en medewerkers zicht thuis voelen en er activiteiten worden georganiseerd (dagbesteding). Daarnaast is er ruimte voor een belevingstuin, een groenten- en fruittuin en worden er dierenweides ingepast.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel, is het niet mogelijk om deze gronden te ontwikkelen t.b.v. de omzetting naar een burgerwoning en een zorgboerderij/ camping. Daarom zal het geldende bestemmingsplan deels moeten worden gewijzigd (partiële bestemmingsplanherziening).

BRO is gevraagd om in het kader van deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Het plangebied ligt aan Dieperskant 6 te Erp, gemeente Meierijstad. Kadastraal staat de locatie bekend als Erp sectie P, nummers 1872, 1876, 1955 en 1956 en heeft een totale oppervlakte van 47.400 m2 (zie figuur 1). Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorpje Keldonk en ten zuiden van Erp. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven met erfbeplantingen en bomenrijen langs wegen.

Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en om een zorgboerderij en -camping te realiseren.

De bestaande loods zal ook in de toekomstige situatie dienst gaan doen als opslaggebouw voor materieel en opslag van tenten gedurende het winterseizoen. Het oostelijke deel van deze loods zal worden geamoveerd, zodat een bomenrij het erf kan begeleiden en begrenzen. Aan de westkant van de bestaande loods zal een zelfde deel dat geamoveerd wordt, worden teruggebouwd. Daarnaast komen er twee nieuwe gebouwen die rond een intiem erfje gebouwd worden. Een daarvan is een halfopen kleinvee stal (225 m2) en in een ander gebouw (ca. 473 m2) zal ruimte zijn voor de dagbesteding, het sanitair t.b.v. de zorgcamping en een theeschenkerij.

Op de zorgboerderij kunnen de cliënten hun dag zinvol besteden. Ze verrichten nuttige en noodzakelijke werkzaamheden zoals het voeren van dieren, het schoon maken van de verblijven en het zaaien en oogsten van planten in de bloemen- en groentetuin.

De zorgcamping biedt aan mensen met een zorgvraag (van alle leeftijden) de kans om zorgeloos te kunnen genieten van een vakantie. De camping zal bestaan uit een aantal kampeerplaatsen (9 à 10) en een drietal vaste recreatiebungalows (max. 55 m2 per unit).

Tot slot wordt er een theeschenkerij gerealiseerd. Hier kunnen niet alleen cliënten en bezoekers van de zorgcamping komen, maar ook voorbijgaande wandelaars en fietsers.

Het geheel zal landschappelijk worden ingepast, waarbij de aandacht uitgaat naar het versterken van historische lijnen, door onder anderen het toevoegen van bomenrijen. Ook worden er op het terrein fruit- en erfbomen aangeplant. Als tegenprestatie van de omzetting van de agrarische bestemming naar wonen wordt er aan de noordwestzijde een poel aangelegd. Zie op de volgende pagina het planvoornemen.

Figuur 1: Ligging plangebied, bron: Google Earth

Dieperskant
5- 10 meter inpassing van campingplaatsen
permanente verblijfsaccommodatie ca. 50 - 70 m2
dierenweide
oude weg/ zichtas
ca. 10 kampeerplaatsen
fruitbomen
aan te planten bomenrij
belevingstuin
versterken oude weg met nieuwe bomenrij
zorggebouw & sanitair en theeschenkerij
erf
kleinvee
machine berging/opslag
5m
dierenweide
intrekken bestaande vergunning loods (ca. 729 m2)
lagen hagen kaderen het erf

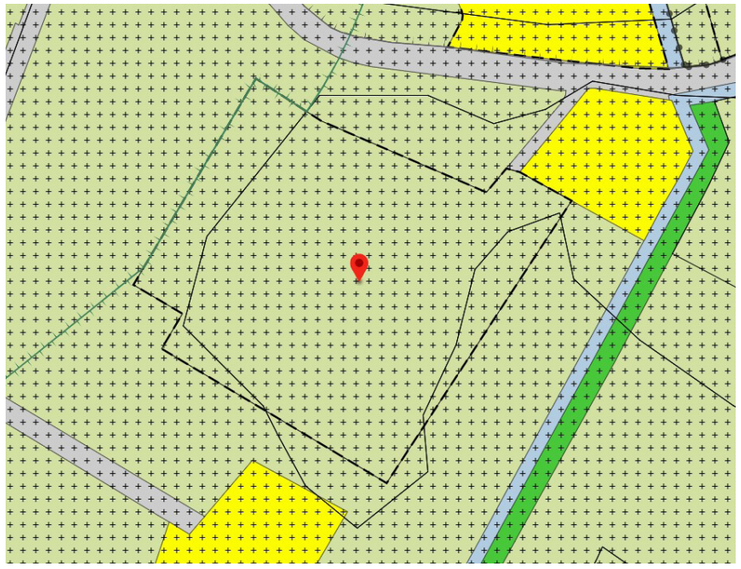
Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015, heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast is er sprake van een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Verder komen enkele gebiedsaanduiding voor op het perceel, waaronder ‘kleinschalig cultuurlandschap’. Op basis van dit vigerend bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk, hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld.

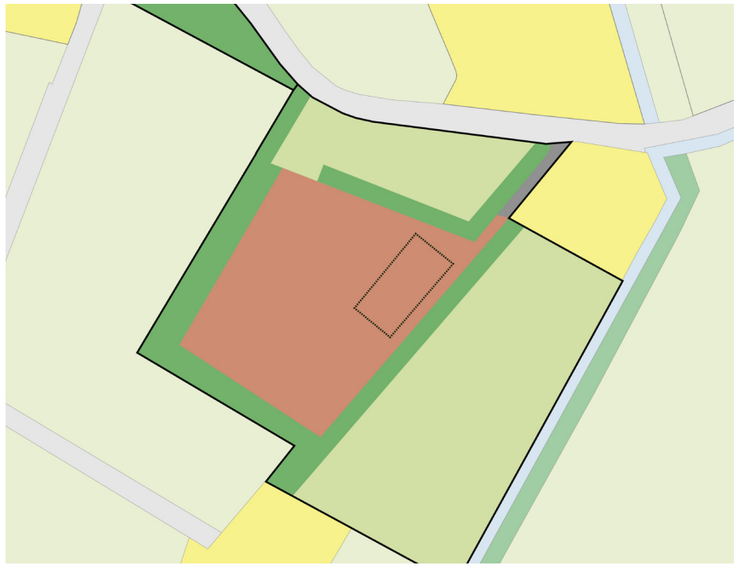
De toekomstige bestemming zijn in figuur 3 weergegeven. Aan de noord - en oostzijde van het gebied is de agrarische bestemming behouden, hierop zijn de dierenweides gelokaliseerd. Een groot deel van het terrein wordt als ‘maatschappelijk’ bestemd. Tot slot wordt het geheel ingekaderd met de bestemming groen- landschapselement. Binnen deze zones zijn de nieuw aan te planten bomenrijen opgenomen en de te realiseren amfibieënpoel. De huidige verskeersbestemming is behouden en wordt doorgetrokken tot op het erf.

Structuurvisie Veghel 2030

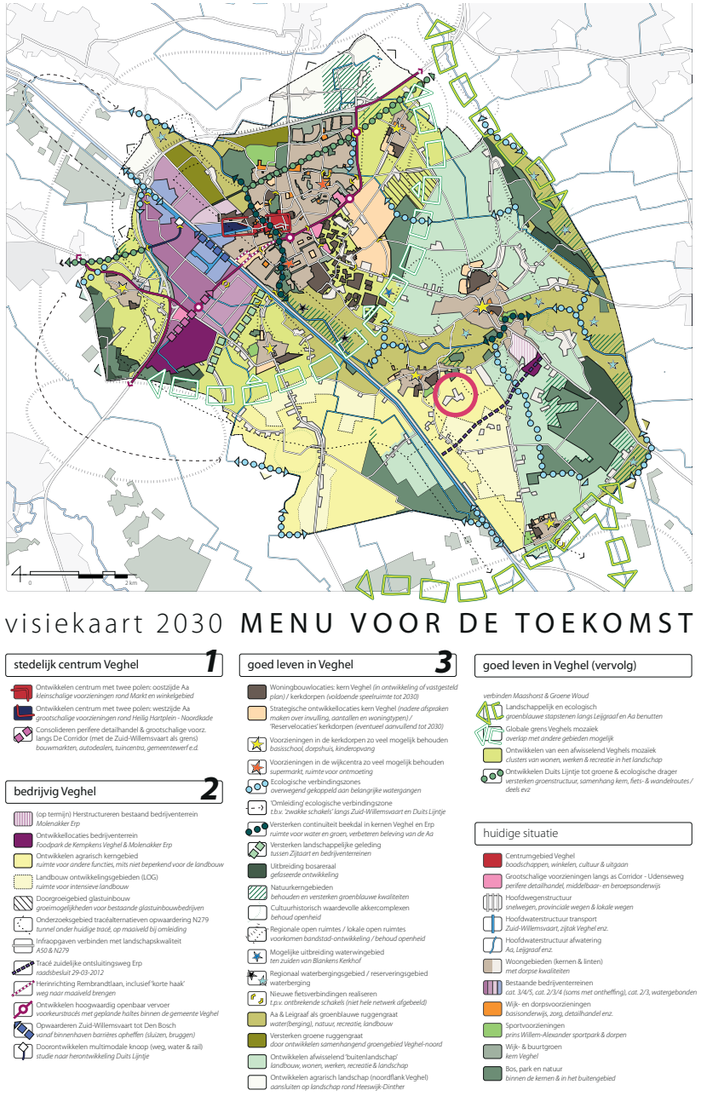
De gemeente Veghel heeft in 2013 een structuurvisie opgesteld. Het plangebied behoort in de structuurvisie tot het agrarische kerngebied, hierin wordt ruimte geboden voor andere functies, mits deze niet beperkend zijn voor de landbouwsector. Daarnaast staat het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden voorop. Binnen het plan wordt hier rekening mee gehouden door oude doorzichten en verbindingen te benadrukken met een bomenrij. Zie in figuur 4 de visiekaart van de voormalige gemeente Veghel.



Figuur 2: Bestemmingsplan ‘Buitengebied’ 2015, bron: Ruimtelijke plannen



Figuur 3: Bestemmingsplan Toekomistige situatie, bron: BRO



Figuur 4: Visiekaart 2030, 2013 bron: Gemeente Veghel

1.3 Historische kenschets

Het plangebied behoort tot het landschapstype ‘oude ontginningen’. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

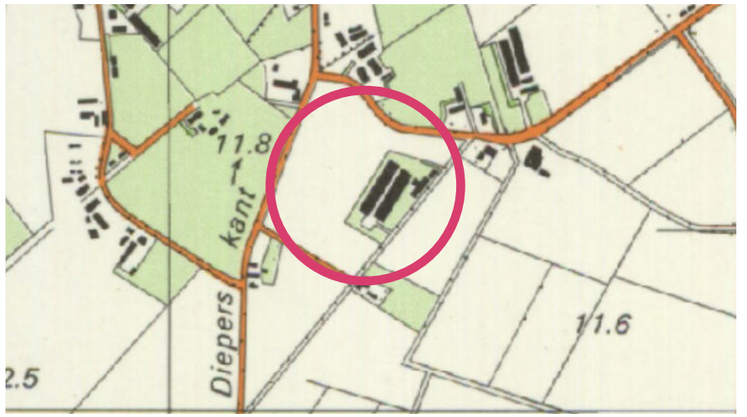
- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag;
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Geschiedenis

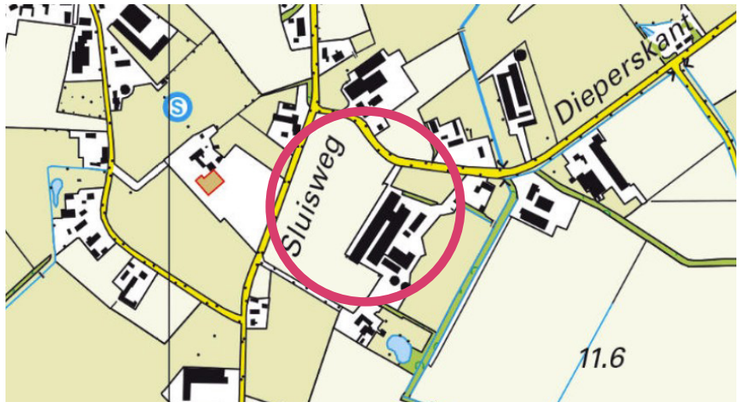
Het gebied bestond vroeger uit woeste gronden. Met de komst van het potstalsyteem werd het mogelijk landbouw te bedrijven en een vruchtbare grond te creëren. Door deze ontwikkeling is er een kleinschalig karakter ontstaan (zie figuur 5). Deze percelen werden met beplantingen/ hagen omheind voor het binnen houden van het vee. De verkaveling is lang hetzelfde gebleven tot de ruilverkaveling. Door de toename van de landbouwsector en het op grotere schaal verbouwen van voedsel, zijn de percelen groter en efficiënter geworden. Dit is op het figuur uit 1965 en 1985 goed te zien. De stallen binnen het plangebied zijn in 1981 geplaatst en hebben zich uitgebreid tot in het jaar 2022.

Figuur 5: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis

Figuur 6: Historische kaart 1965, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1985, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan Dieperskant 6 en ligt in het buitengebied van Erp. Reeds zijn de agrarische opstallen gesloopt. De bedrijfswoning is te zien op figuur 11 en zal met de ontwikkeling worden omgezet naar een burgerwoning. Ook blijven alle bomen die reeds binnen de percelen staan behouden. De laanbomen die langs Dieperskant staan, betreffen eikenbomen.

Het perceel is bereikbaar via twee inritten, een aan de noordwestzijde en de andere ligt aan de noordoostzijde. De westelijke inrit werd gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. De oostelijke entree betreft de ingang naar het erf waaraan de bedrijfswoning is gesitueerd. Daarnaast is een groot deel van de kavel ingericht als akker/ weide. Vanaf de Sluisweg is de achterzijde van het perceel te zien. Vanaf deze weg is het zicht op het landschap zeer open.

Zie in figuur 9-12 enkele afbeeldingen die de huidige situatie weergeven.

Figuur 9: Verharding naar het perceel, zicht op de stallen en de bomenrij, bron: Google maps

Figuur 10: Doodlopende straat naar bedrijfswoning, bron: Google maps

Figuur 11: Achterzijde perceel, open zicht, bron: Google maps

Figuur 12: Weide aan de straat liggend tussen twee bomenrijen

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het inpassingsplan draagt bij aan het versterken van de cultuurhistorie in het gebied. Dit wordt gedaan door de aanplant van twee bomenrijen, hiermee worden de zichtrelaties naar het achterland versterkt. De zorgboerderij en - camping worden middels fruit- en erfbomen ingepast. Het erf zal worden afgekaderd met een lage knip- en scheerhaag. Ter compensatie van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er een amfibieënpoel aangelegd, hier staan de ecologische waarden voorop. Voor cliënten en bezoekers van de zorgboerderij en - camping wordt het terrein ingericht met een belevingstuin, groenten- en fruittuin en een dierenweide. Ten behoeve van het hemelwater worden er twee greppels gerealiseerd.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant bomenrijen ter versterking van cultuurhistorische lijnen (i)
2. Aanplanten fruitbomen (i)
3. Aanplant lage knip- en scheerhagen(i)
4. Aanplant solitaire (erf)bomen (i)
5. Aanplant solitaire bomen rondom poel (k)
6. Aanleggen amfibieënpoel (k)
7. Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland (k)

i= inpassing
k= kwaliteitsverbetering

Figuur 13: Schetsontwerp Dieperskant 6

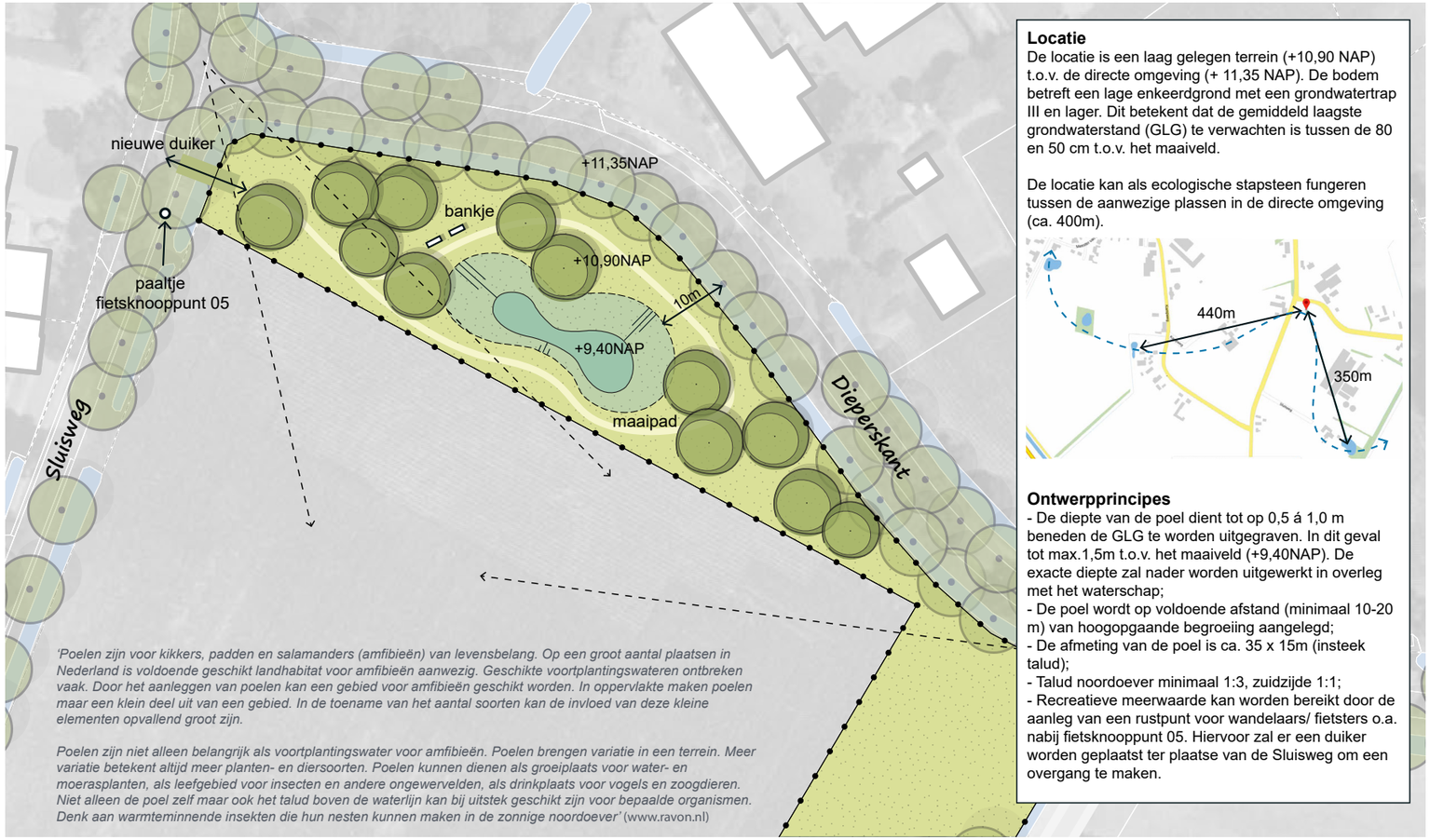
2.1 Inpassingsmaatregelen

Aanplant bomenrijen ter versterking van historische lijnen (i)
Aan de west- en oostzijde van het plangebied wordt een bomenrij aangeplant. Deze bomenrijen zorgen voor een sterke afkadering van het terrein. Doordat er onder de boomkronen gekeken kan worden blijft het open karakter naar het achterland gewaarborgd. Bovendien worden oude historische structuren door de aanplant van deze bomenrijen geaccentueerd. Om de bomenrijen te laten passen in het huidige straatbeeld van Dieperskant, is er gekozen voor het aanplanten van eikenbomen-Quercus robur.

Aanplant fruitbomen bij zorgcamping (i)
Er worden fruitbomen aangeplant rond de zorgcamping en tussen de verblijfsaccommodaties en de camperplaatsen. Hiermee wordt er een natuurlijke uitstraling gecreëerd. Daarnaast zullen cliënten/ mensen met een zorgbehoefte deze zone gebruiken als pluktuin. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Malus x domestica, Pyrus communis en Prunus avium.

Aanplant knip- en scheerhaag (i)
De lage haag dient als afkadering voor het erf. De haag wordt langs de parkeerplaatsen, belevingstuin en de verblijfsaccommodaties aangeplant. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Acer campestre, Carpinus betulus en Fagus sylvatica.

Aanplant solitaire boom (i)
De solitaire bomen worden aangeplant in de dierenweides, belevingstuin en nabij de woning. Solitaire bomen ten midden weides zijn typerend voor het landschap, waarin het plangebied is gelegen. Soorten die hiervoor gebuikt kunnen worden zijn: Tilia cordata, Aesculus hippocastanum, Fagus sylvatica, Juglans regia en Quercus robur



Figuur 14: Schetsontwerp amfibieënpoel t.b.v. kwaliteitsverbetering

Aanplant solitaire bomen rond poel (k)
Rondom de aan te leggen amfibieënpoel worden er eveneens bomen aangeplant. Deze soorten dienen te passen bij nattere omstandigheden. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Fraxinus excelsior, Salix alba en Alnus glutinosa

Aanleg amfibieënpoel (k)
Dieperskant 6 is gelegen in een kleinschalig cultuurlandschap, tussen het beekdal van de Aa en de Zuid-Willemsvaart in. Het is laaggelegen en het grondwater zit hoog (zie AHN). Naast de juiste beplanting in en om het erf, zoals bomen, hagen, struweel en kruidrijk grasland, biedt een poel ook meerwaarde voor de biodiversiteit in het gebied.

Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelde, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren.

In de buurt liggen nog een aantal poelen (bijv. in de poel ten zuiden van Keldonk is zelfs de kamsalamander waargenomen). Deze poel kan als stapsteen fungeren tussen de poelen. Een poel is geen groot landschappelijk element en past goed in een kleinschalig landschap

Aan de noordwestzijde van het perceel wordt dan ook een amfibieënpoel aangelegd. De poel wordt ten opzichte van huidig maaiveld 1,5 m diep en heeft circa een afmeting van 35 x 15m. Het talud is aan de noordzijde van de oever 1:3 en aan de zuidzijde 1:1. Met de voorkomende gemiddelde grondwaterstand (ca. 130 cm onder maaiveld) is de aanleg van de poel prima te verwezelijken. Daarnaast wordt er bij de poel een duiker aangelegd t.b.v. een recreatieve verbinding voor wandelaars en fietsers. Deze duiker komt aan de Sluisweg te liggen.

Aanplant bloem- en kruidenrijk grasland (k)
Rondom de amfibieënpoel wordt bloem- en kruidenrijk grasland ingezaaid, hiermee wordt de biodiversiteit ter plaatse versterkt. Daarnaast is het een ecologische en aantrekkelijke plaats voor mens en dier. Door de aanwezigheid van een looppad dient de poel tevens als tussenstop voor recreanten. Daarnaast worden er langs het looppad zitbanken geplaatst.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.
Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden.

Voor de beoogde ontwikkeling dient er €22.312,- te worden gecompenseerd. Met de nodige inrichtingsmaatregelen kan er een bedrag van €21.466,08 worden gecompenseerd.

Dit betekent dat er met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen niet geheel kan worden voldaan aan de compensatieopgave. Echter betreft dit een restbedrag van €845,92,-. Als tegenprestatie zijn de volgende onderdelen meegenomen:

- Aanleg amfibieënpoel;
- Ontwikkelen bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel;
- Het plaatsen van zitbanken bij de poel;
- De aanplant van solitaire landschapsbomen rondom poel;
- Aanleggen nieuwe duiker.

Naast de aanleg is het beheer over 6 jaar meegenomen als tegenprestatie. Zie bijlage 2 voor de kwaliteitsberekening.

Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.
Richtlijnen aanleg

Aanplanten bomen

B1 Aanplant bomen bij poel: met een stamomtrek van 20/25 cm met een eindhoogte van 20 meter, locatie nader te bepalen.

B2 Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart

B3 Aanplanten fruitbomen: met een stamomtrek van 10/12 cm met een onderlinge plantafstand van min. 8-10 meter.

B4 Aanplanten solitaire landschapsbomen/erfbomen met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter.

Omvang bij aanplant		**20/25**	**14/16**	**14/16**	**14/16**	**60/80 cm**
Code		B1	B2	B3	B4	H1
Plantverband		nvt	10-12 m hart op hart	nvt	nvt	7st./m1
Omvang element		12 st.	38 st.	21 st.	14 st.	2835st./405m1
Aesculus hippocastanum	Paarden kastanje			x		
Acer campestre	Veldesdoorn					x
Alnus glutinosa	Zwarte els	x				
Carpinus betulus	Haagbeuk					x
Fagus sylvatica	Beuk			x		x
Fraxinus excelsior	Es	x				
Juglans regia	Walnoot			x		
Malus domestica	Appel				x	
Prunus avium	Kers				x	
Pyrus communis	Peer				x	
Salix Alba	Schietwilg	x				
Quercus robur	Zomereik		x	x		
Tilia cordata	Winterlinde			x		

Aanplanten knip- en scheerhagen

H1 Aanplant dubbele haag 60-80 cm, in driehoeksverband, 7 stuks/ m1, eindhoogte 1.20 meter.

Kruidenrijke vegetatie

Zone rondom poel inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 2.000 m2.

Beheer en onderhoud

Solitarie boom/ bomenrij

Gedurende de contractperiode worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.

Fruitbomen

Jaarlijks snoeien en eerste jaren de eventuele vruchten niet laten volgroeien, maar eruit halen (plukken). De twijgen zijn vaak nog niet sterk genoeg en in de eerste jaren is het belangrijk dat de energie naar de groei gaat en niet naar de bloei.

Poel

Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april. Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november. Maximaal 20% van de oeverlengte bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.

Bloem- en kruidenrijk grasland

Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd. De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan. De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.

Knip- en scheerhagen

De hagen minimaal 1x per jaar snoeien in het najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Schetsontwerp
Dieperskant 6 te Erp

Gemeente Meierijstad

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
Maart 2024

tekening nr.:
-

schaal:
1:1.000

formaat:
A2

project nr.:
P03876

nieuwe duiker

paaltje
fietsknooppunt 05

+11,35NAP

bankje

+10,90NAP

10m

+9,40NAP

maaipad

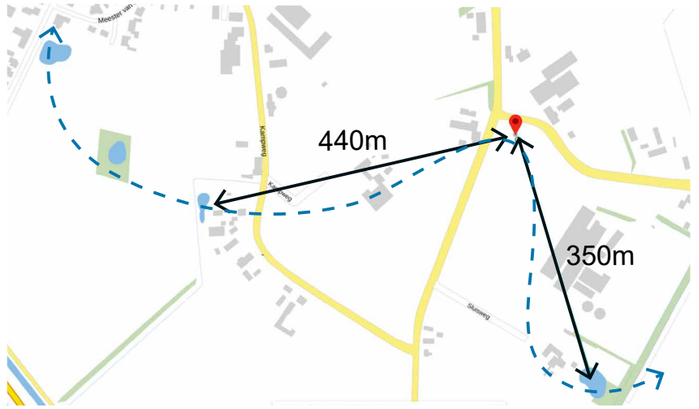
Sluisweg

Dieperskant

Locatie

De locatie is een laag gelegen terrein (+10,90 NAP) t.o.v. de directe omgeving (+ 11,35 NAP). De bodem betreft een lage enkeerdgrond met een grondwatertrap III en lager. Dit betekent dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) te verwachten is tussen de 80 en 50 cm t.o.v. het maaiveld.

De locatie kan als ecologische stapsteen fungeren tussen de aanwezige plassen in de directe omgeving (ca. 400m).



Ontwerpprincipes

- De diepte van de poel dient tot op 0,5 á 1,0 m beneden de GLG te worden uitgegraven. In dit geval tot max.1,5m t.o.v. het maaiveld (+9,40NAP). De exacte diepte zal nader worden uitgewerkt in overleg met het waterschap;
- De poel wordt op voldoende afstand (minimaal 10-20 m) van hoogopgaande begroeiing aangelegd;
- De afmeting van de poel is ca. 35 x 15m (insteek talud);
- Talud noordoever minimaal 1:3, zuidzijde 1:1;
- Recreatieve meerwaarde kan worden bereikt door de aanleg van een rustpunt voor wandelaars/ fietsters o.a. nabij fietsknooppunt 05. Hiervoor zal er een duiker worden geplaatst ter plaatse van de Sluisweg om een overgang te maken.

'Poelen zijn voor kikkers, padden en salamanders (amfibieën) van levensbelang. Op een groot aantal plaatsen in Nederland is voldoende geschikt landhabitat voor amfibieën aanwezig. Geschikte voortplantingswateren ontbreken vaak. Door het aanleggen van poelen kan een gebied voor amfibieën geschikt worden. In oppervlakte maken poelen maar een klein deel uit van een gebied. In de toename van het aantal soorten kan de invloed van deze kleine elementen opvallend groot zijn.

Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelden, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren. Niet alleen de poel zelf maar ook het talud boven de waterlijn kan bij uitstek geschikt zijn voor bepaalde organismen. Denk aan warmteminnende insekten die hun nesten kunnen maken in de zonnige noordoever' (www.ravon.nl)

Schetsontwerp amfibieënpoel Dieperskant - Sluisstraat te Erp

Gemeente Meierijstad

B|RO Ruimte om *in* te leven

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
Maart 2024

tekening nr.:
-

schaal:
1:500

formaat:
A3

project nr.:
P03876

N

Bijlage 2 - Kwaliteitsbalans

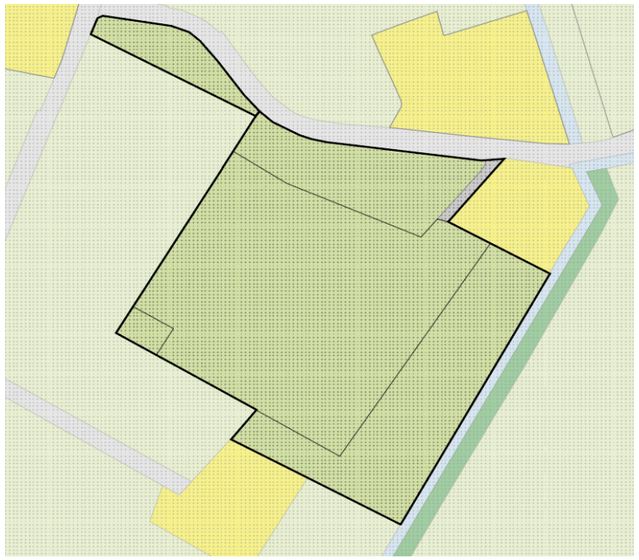
Bijdrage kwaliteitsverbetering Dieperskant 6 te Erp

Huidige situatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Agrarische bedrijfswoning met tuin	1500	€ 125.000,00	€ 125.000
Agrarisch bouwvlak	24462	€ 25,00	€ 611.550
Agrarisch onbebouwd	21210	€ 7,00	€ 148.470
Verkeer	361	€ 10,00	€ 3.610
totaal	*47533*		*€ 888.630*

Toekomstige situatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Agrarisch onbebouwd	22293	7	€ 156.051
Groen/ landschapselement	10529	1	€ 10.529
Bedrijfswoning met tuin	1500	125000	€ 125.000
Gemengd bebouwd max. 1250 excl. bijgebouw (bedrijfs)woning	1250	100	€ 125.000
Gemengd onbebouwd	11600	50	€ 580.000
Verkeer	361	10	€ 3.610
totaal	*47533*		*€ 1.000.190*

Waardevermeerdering	€ 111.560
Kwaliteitsbijdrage (20%)	€ 22.312

Bestaande situatie



Toekomstige situatie

Tegenprestatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Aanleg/ aanplant			
Aanleg poel	275	€ 10,53	€ 2.895,75
Aanplant bomen bij poel*	12	€ 350,00	€ 4.200,00
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel	0,2108	€ 1.533,07	€ 323,17
Realisatie zitbank	2	€ 473,42	€ 946,84
Totaal aanleg/aanplant			**€ 8.365,76**
Beheer poel (natuurontwikkeling) - cyclisch beheer	1	€ 1.903,34	€ 1.903,34
Beheer solitaire boom	2	€ 31,86	€ 63,72
Beheer bloem- en kruidenrijk grasland	0,2108	€ 1.026,22	€ 216,33
Totaal beheer over 1 jaar			**€ 2.183,39**
Totaal beheer over 6 jaar			**€ 13.100,32**
Totaal tegenprestatie			**€ 21.466,08**
			€ 845,92

* richtprijs aanschaf, levering en plaatsing bomen planmaat 20-25

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO